

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr: VO/12SV/2016-731
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 29.07.2016 Verfasser: G. Matschke
Vertrag über die Erbringung und gemeinsamen Durchführung städtebaulicher Planungen gem. § 11 Abs. 1 BauGB sowie von Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
25.08.2016	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen	Ja
30.08.2016	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen	Nein
12.09.2016	Stadtvertretung Grevesmühlen	Enthaltung

Beschlussvorschlag:

- Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt den beiliegenden Vertrag über die Erbringung und gemeinsame Durchführung städtebaulicher Planungen gemäß § 11 BauGB sowie von Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen laut Anlage.
- Der Bürgermeister wird beauftragt mit dem Vertragspartner den Vertrag laut Anlage abzuschließen.

Sachverhalt:

Zur Sicherung der mit der Bauleitplanung verfolgten Ziele können Städte und Gemeinden auf der Grundlage des § 11 BauGB städtebauliche Verträge abschließen.

Die Stadt beabsichtigt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neu Degtow West“ mit der Zielstellung der Neuausweisung von Wohnbauland zur Absicherung des Wohnbedarfs in der Stadt Grevesmühlen. Der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan Nr. 41 wurde von der Stadtvertretung am 02.11.2015 gefasst mit dem Ziel in Ergänzung der bereits vorhandenen Wohnsiedlung in Neu Degtow ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Der Vertrag ist erforderlich, da sich nicht alle Grundstücke im Eigentum der Stadt Grevesmühlen befinden und der Vertragspartner diese im Vorfeld nicht an die Stadt veräußern möchte. Der Vertragspartner ist jedoch bereit, sich jeweils anteilig an den anfallenden Kosten zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für den Anteil der Stadt sind im Haushalt 2016 bereits Mittel in Höhe von 30T€ eingeplant. Die restlichen Mittel sind im weiteren Verlauf für die Jahre 2017 und 2018 vorgesehen.

Anlage/n: - Vertrag über die Erbringung und gemeinsamen Durchführung städtebaulicher Planungen gem. § 11 Abs.1 BauGB sowie von Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

**Vertrag über die Erbringung und gemeinsamen Durchführung städtebaulicher
Planungen gem. § 11 Abs. 1 BauGB sowie von
Verwaltungsleistungen im Zusammenhang mit der Aufstellung
des Bebauungsplanes Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen**

Die Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1 in 23936 Grevesmühlen,
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Jürgen Ditz

(nachfolgend **Stadt** genannt),

und

Herr Bernhard Reemtsma
Hofstraße 23
23948 Groß Walmstorf

(nachfolgend **Vertragspartner** genannt),

schließen folgenden Vertrag:

§1 Gegenstand des Vertrages

Die Stadtvertretung hat auf ihrer Sitzung am 03.11.2015 beschlossen, einen Bebauungsplan für die Schaffung zusätzlicher Wohnbebauung am westlichen Rand der Ortslage Neu Degtow umzusetzen. Im Geltungsbereich befinden sich Grundstücke der Stadt sowie des Vertragspartners. Grundstücksveräußerungen untereinander im Vorwege der Umsetzung der städtebaulichen Planungen sind von beiden Vertragspartnern nicht erwünscht. Vielmehr wird die gemeinsame und einvernehmliche Umsetzung der städtebaulichen Planungen in Federführung der Stadt favorisiert.

Dieser städtebauliche Vertrag regelt die gemeinschaftliche Umsetzung der städtebaulichen Planungen gem. § 8 ff BauGB sowie die Beauftragung von Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Erstellung eines Bebauungsplans sowie die jeweilige anteilige Kostentragung.

Grundlegende Ziele der Aufstellung des Bebauungsplanes sind, die vormals landwirtschaftlich genutzte Fläche einer geänderten Nutzung, nämlich einer Bebauung zu Wohnzwecken, insbesondere für Einfamilienhausbebauung, zu zuführen.

Den Geltungsbereich bilden die Flurstücke 37, 38, 39 und 40 der Flur 12 Gemarkung Grevesmühlen und des Flurstückes 171/3 (teilweise) der Flur 1 in der Gemarkung Degtow. Die Lage und Umfang des Geltungsbereiches sind in der Anlage 1 dargestellt.

Der flächenmäßige Anteil des Vertragspartners an der Gesamtheit der Grundstücksflächen im Geltungsbereich beträgt 26,56 %. Hiernach erfolgt grundsätzlich die Aufteilung der entstehenden Kosten.

Eigentümer	Fläche	Relativer Anteil
Gesamtfläche	14973 m ²	100,00 %
Anteil Vertragspartner	3977 m ²	26,56 %
Anteil Stadt	10996 m ²	73,44 %

Der voraussichtliche Kostenumfang für die Umsetzung der städtebaulichen Planungen einschließlich Erschließung beträgt **ca. 288.300€**. Die Kostenbestandteile sind in Anlage 2 anhand von Angeboten näher aufgezeigt.

§ 2 Pflichten der Stadt

Die Stadt verpflichtet sich, die städtebauliche Planung gem. § 8 ff. BauGB vorzunehmen. Dies beinhaltet die Beauftragung der dafür erforderlichen Planungsleistungen sowie Fachgutachten sowie die zeitnahe Behandlung der Unterlagen in den politischen Gremien. Die Stadt übernimmt zudem sämtliche Veröffentlichungen, die gemäß den gesetzlichen Vorgaben erforderlich werden.

Die Stadt informiert den Vertragspartner durch stetige Kontakthaltung und Hergabe sämtlicher maßgeblichen Unterlagen. Insbesondere wird dem Vertragspartner die Teilnahme und Mitsprache in allen Planungsgesprächen eingeräumt. Die Aufteilung der Kosten erfolgt nach § 1 dieses Vertrages. Die Rechnungslegung erfolgt über die Stadt Grevesmühlen. Die Stadt geht in Vorkasse und erhält die Erstattung der Anteile nach separater Rechnungslegung vom Vertragspartner.

Die Stadt verpflichtet sich, bei Erfordernis vertragliche Verhandlungen mit Dritten, insbesondere mit dem Zweckverband Wasser Abwasser hinsichtlich etwaiger Kostenbeteiligungen bzw. -übernahmen federführend durchzuführen.

Die Stadt verpflichtet sich zur federführenden Vermarktung der ausgewiesenen Grundstücke, ggf. bereits zum Zeitpunkt vor Satzungsreife des Bebauungsplans sowie zur Kontakthaltung mit Kaufinteressenten, Abschluss von Kaufverträgen, Reservierungsverträgen usw.

Die Stadt verpflichtet sich, vor Abschluss des städtebaulichen Verfahrens einen Erschließungsvertrag vorzulegen, auf dessen Basis die gemeinsame Erschließung, Durchführung und Vermarktung des Bebauungsplans Nr. 41 zwischen Stadt und Vertragspartner inhaltlich und finanziell konkretisiert geregelt wird.

Die Stadt verpflichtet sich, etwaige Erlöse aus Verträgen, die vor Abschluss des späteren Erschließungs- und Durchführungsvertrages eingenommen werden, entsprechend des o.g. Flächenanteils des Vertragspartners auszuzahlen. Die Auskehrung der Erlöse erfolgt innerhalb von 4 Wochen nach Eingang des jeweiligen Betrages.

§ 3 Pflichten des Vertragspartners

Der Vertragspartner erklärt sich zur gemeinsamen Durchführung in Federführung der Stadt der städtebaulichen Planungen bereit und sichert seine Mitwirkung zu.

Der Vertragspartner beteiligt sich prozentual i.H.v. 26,56 % an den zu beauftragenden Planungs- und Erschließungsleistungen, erforderlichen Fachgutachten und Vermessungen gemäß vorläufiger Aufstellung laut Anlage 2. Zudem erklärt er sich bereit, etwaige entstehende Mehrkosten bis zu 20 % anteilig mit zutragen. Eine entsprechende separate Zustimmung hierfür bedarf es nicht.

Zur pauschalen Abgeltung der von der **Stadt** als zuständige Verwaltungsbehörde für die Betreuung des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes für den in der Anlage abgegrenzten Bereich, zu erbringenden Verwaltungsleistungen, insbesondere für erforderliche Bekanntmachungen und Kopierleistungen, sowie des allgemeinen Verwaltungsaufwandes für das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, zahlt der **Vertragspartner** darüber hinaus einen anteiligen Betrag in Höhe von 26.56 % von 5.000,00 Euro

Der Betrag in Höhe von 1325,00 € (in Worten: Eintausenddreihundertfünfundzwanzig Euro) ist in voller Höhe nach Vertragsunterzeichnung fällig und innerhalb von 14 Tagen nach Vertragsunterzeichnung vom **Vertragspartner** auf das nachfolgend genannte Konto der Stadt Grevesmühlen:

Sparkasse MNW

Kto-Nr.: 1000030209

BLZ: 14051000

BIC: NOLADE21WIS

IBAN: DE65 1405 1000 030209

cod. Zahlungsgrund **12/511.01.00.44251000** einzuzahlen.

Sollte das Aufstellungsverfahren ohne die vom Vertragspartner erstrebte Aufstellung des Bebauungsplanes, gleich aus welchem Grunde, enden, wird die **Stadt**, in Abhängigkeit des Verfahrensstadiums, folgende Beträge erstatten:

nach dem Aufstellungsbeschluss:	26,56 % von 4.000,00 €
nach dem Beschluss zum Vorentwurf / frühzeitige Beteiligung:	26,56 % von 3.000,00 €
nach Entwurfsbeschluss / Beteiligung Träger öffentlicher Belange:	26,56 % von 2.000,00 €
nach dem Abwägungsbeschluss:	26,56 % von 1.000,00 €

§ 4 Haftungsausschluss

Der Prozess der gemeindlichen Willensbildung wird von diesem Vertrag nicht berührt.

Insbesondere folgt aus diesem Vertrag keinerlei Verpflichtung der **Stadt**, den Bebauungsplan aufzustellen. Auch eine, wie auch immer geartete Verpflichtung der **Stadt**, für die Aufstellung des Bebauungsplanes zu sorgen, folgt aus diesem Vertrag nicht.

Sollte der beabsichtigte Bebauungsplan, gleich aus welchem Grunde, nicht aufgestellt werden, begründet dies keinerlei Ersatzansprüche des Vertragspartners gegen die **Stadt**.

Eine Haftung der **Stadt** für etwaige Aufwendungen des Vertragspartners, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung über den Bebauungsplan, gleich aus welchem Grunde, können Ansprüche gegen die **Stadt** Grevesmühlen nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplanes im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

Eine Durchführung der Erschließung bis hin zur Schaffung baureifer, erschlossener Grundstücke steht ungeachtet etwaiger gesetzlicher Verpflichtungen nur in Aussicht, wenn die dafür entstehenden Kosten nicht mehr als 50,00 €/qm Verkaufsfläche betragen würden. Der Nachweis ist von der Stadt zum gegebenen Zeitpunkt über eine Kostenkalkulation auf Basis einer Erschließungsplanung zu führen.

Bei Erschließungskosten von über 50,00 €/qm Verkaufsflächen werden etwaige Durchführungs- und Entschädigungsansprüche beiderseitig ausgeschlossen.

§ 5 Schlussbestimmungen

Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Auch der Verzicht auf die Schriftform kann nur schriftlich erklärt werden. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 2-fach auszufertigen. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.

§ 6 Wirksamwerden

Der Vertrag wird mit der Unterzeichnung der Vertragsparteien wirksam.

Grevesmühlen, den

Grevesmühlen, den

für die **Stadt** :

als **Vertragspartner** :

Jürgen Ditz
Bürgermeister

Bernhard Reemtsma

Kristine Lenschow
1. Stadträtin

Dieser Vertrag umfasst 4 Seiten und die Anlage 1 „Abgrenzung Geltungsbereich B-Plan Nr. 41 Neu Degtow West“ sowie die Anlage 2 „Übersicht voraussichtliche Kosten B-Plan Nr. 41“.

Anlage 1:

Übersichtskarte über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen



Anlage 2: Übersicht voraussichtliche Kosten B-Plan Nr. 41 „Neu Degtow West“

Kostenbestandteile	Brutto-Gesamtkosten in € (100 %)	Anteil Stadt (73,44 %) in €	Anteil Vertrags- partner (26,56 %) in €
Erstellung B-Plan	26.000	19.094	6.906
Lärmgutachten	4.000	2.938	1.062
Baugrundgutachten	1.100	808	292
Baumgutachten	1.000	734	266
Lage-u. Höhenplan	1.200	881	319
Vermessung Baugrundstücke	15.000	11.016	3.984
Radweg/Wall/Ausgleich und Ersatz	ca. 120.000	88.128	31.872
Erschließung	ca. 120.000	88.128	31.872
Summe:	ca. 288.300	211.727	76.573